

Drucksache Nr. 035/2019

Aktenzeichen: 621.41, 622.11

Bearbeitet von: Katrin Edinger/Inge Weber

Zuständig: Stadtentwicklung



Bebauungsplan "Haugenstein" in Horb a. N.-Bildechingen - Aufstellungsbeschluss - Erlass einer Veränderungssperre

Beratungsfolge:

Gemeinderat	02.04.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haugenstein“ in Horb a. N.-Bildechingen mit dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich nach § 2 ff BauGB zu beschließen.
2. Die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Haugenstein“ in Horb a. N.-Bildechingen zu beschließen.
3. Die Mitglieder der Stadt Horb a. N. im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. anzuweisen, entsprechend dem Beschluss in Ziff. 2 abzustimmen.
4. Für das Gebiet „Haugenstein“ in Horb a. N.-Bildechingen den Erlass einer Veränderungssperre, mit dem in Anlage 2 enthaltenen Wortlaut, als Satzung zu beschließen.

Anlage:

1. Übersichtsplan vom 08.03.2019
2. Lageplan zur Veränderungssperre vom 08.03.2019
3. Satzung zur Veränderungssperre

Sachvortrag:

1. Planungsanlass

Die Wohnanlage Haugenstein wurde in den Jahren 1964 - 1966 auf bundeseigenem Grundstücksareal errichtet. Die Anlage diente damals der Unterbringung der Angehörigen der französischen Streitkräfte in Horb. Mittlerweile befinden sich die damals errichteten Gebäude in Privateigentum und werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Bisher wurde die Fläche im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht überplant. Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen und weiterzuentwickeln, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1,20 ha.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche, sowie Mischbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Lediglich der westliche Teil ist als landwirtschaftliche Fläche sowie Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Horb a. N. im Parallelverfahren erforderlich.

Tangiert wird das Plangebiet durch die planfestgestellte Neckartalquerung bzw. provisorische Parkierungsflächen für deren Bauzeit. Im Süden grenzen ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein FFH-Gebiet an.

2. Planungsinhalte

Durch die Überplanung soll die städtebauliche Ordnung in der bestehenden Siedlung, eine zielgerichtete Nachverdichtung, bestehende und geplante Verkehrsanlagen sowie eine landschaftsverträgliche Entwicklung der bestehenden Kleingärten gesichert werden. Nur in einem Teilbereich sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzliche allgemeine Wohnbauflächen geschaffen werden. Die aktuellen Nutzungen, wie z. B. die jetzige Wohnbebauung oder auch das vorhandene Heizwerk sollen im Bestand berücksichtigt und nur behutsam überplant werden. Die Festsetzungen bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung sollen sich an üblichen Vorgaben sowie der Bestandsbebauung orientieren und entsprechend eine Nachverdichtung festgelegt werden.

3. Verfahren nach dem Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan soll im förmlichen Verfahren nach § 2 ff. BauGB aufgestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren erfolgen. Ein Umweltbericht wird im Rahmen der Begründung zu beiden Verfahren erstellt.

4. Grundstücksverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplans „Haugenstein“ befinden sich in städtischer sowie privater Hand. Die Verkehrsflächen befinden sich ausschließlich in privater Hand. Dies wiederum bedeutet, dass alle Grundstücke keine öffentliche Erschließung haben, da das Straßennetz in der Haugensteinsiedlung weder über einen

Bebauungsplan öffentlich gewidmet ist, noch sich eigentumsrechtlich in öffentlichem Besitz befindet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen auch hier grundsätzliche Eigentumsverhältnisse geklärt werden.

5. Erlass einer Veränderungssperre

Zur Sicherung der beabsichtigten Planung durch einen Bebauungsplan besteht nach § 14 BauGB für den Gemeinderat die Möglichkeit, eine Veränderungssperre zu beschließen. Durch die Veränderungssperre soll vor allem sichergestellt werden, dass die zukünftige Entwicklung im Bereich „Haugenstein“ städtebaulich geordnet erfolgt und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes bewegt. Eine mögliche Nachverdichtung soll im Einklang mit dem vorhandenen Bestand entwickelt werden.

Im räumlichen Geltungsbereich einer Veränderungssperre dürfen:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

Die Geltungsdauer einer Veränderungssperre beträgt zwei Jahre. Die Stadt kann unter bestimmten Voraussetzungen die Frist noch um ein Jahr und danach, wenn besondere Umstände es erfordern, um ein weiteres Jahr verlängern. Die zweite Verlängerung bedarf allerdings der Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde.

Formell-rechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre ist ein zuvor vom Gemeinderat gefasster und ortsüblich bekanntgemachter Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. seiner Änderung. Sofern der Gemeinderat der Aufstellung eines Bebauungsplanes wie in Ziff. 1 des Beschlussvorschlages zustimmt, wäre dieser Punkt erfüllt.

Materiell-rechtliche Voraussetzung ist eine hinreichend konkrete Planung. Auch diese Voraussetzung ist erfüllt, da die Zielsetzung des künftigen Bebauungsplanes (Wohnbauflächen, Heizzentrale, Biotopstrukturen erhalten, Erschließung sicherstellen, Orientierung am Bestand und üblichen Wohngebieten in der Stadt) bereits feststehen.

6. Beteiligung des Ortschaftsrates Bildechingen

Der Ortschaftsrat Bildechingen hat der Planung am 13.03.2019 einstimmig zugestimmt.

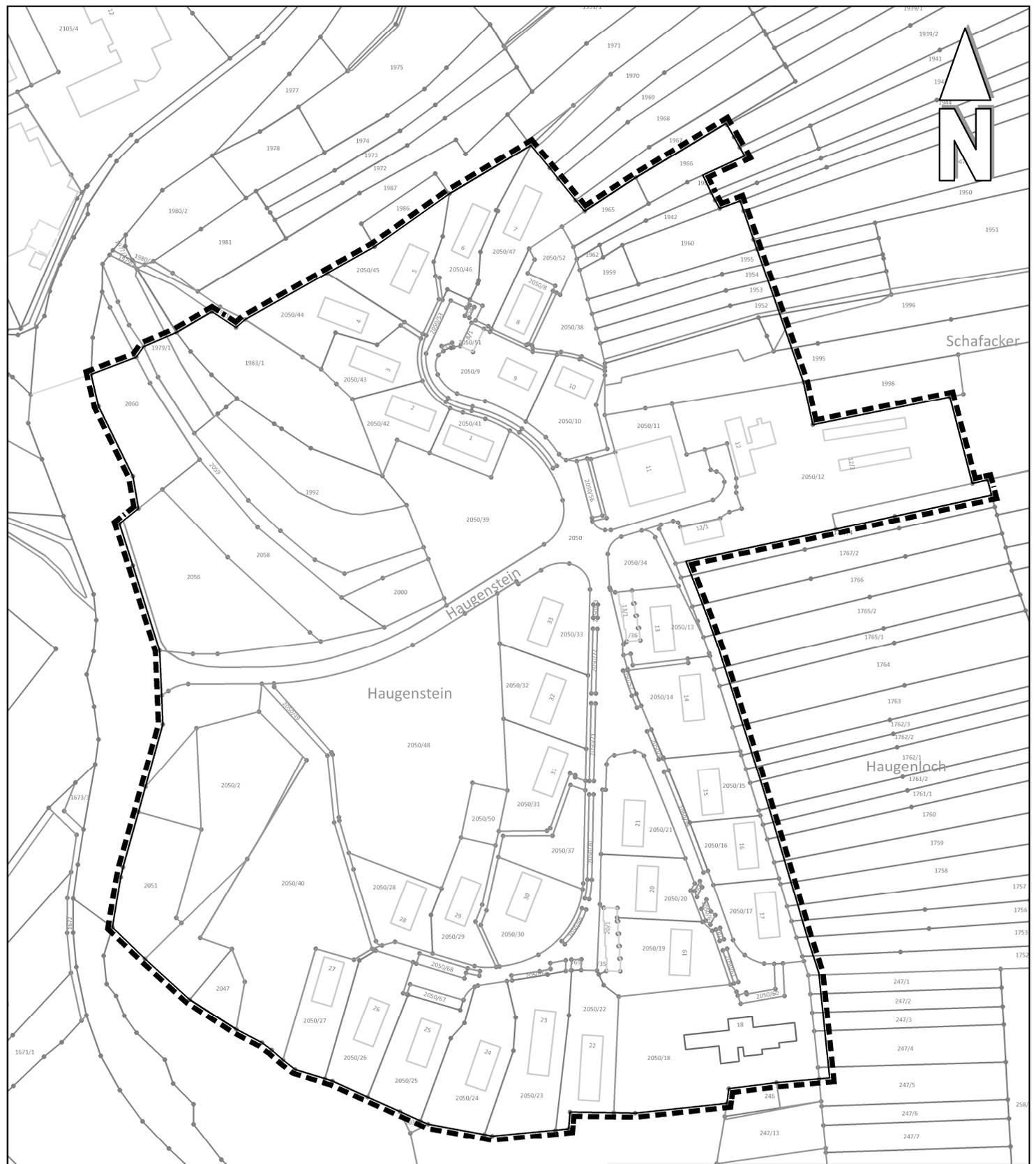
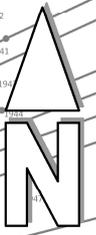
Horb a.N., den 19.03.2019



Peter Rosenberger
Oberbürgermeister



Ralph Zimmermann
Bürgermeister



 **Fachbereich
Stadtentwicklung**

**Übersichtsplan
Bebauungsplan "Haugenstein"
Horb a.N.-Bildechingen**

Plandatum: 08.03.2019 Maßstab: 1 : 2.500
Planverfasser/in: Katrin Edinger

SATZUNG

über die Veränderungssperre für das Gebiet „Haugenstein“ in Horb a.N.-Bildechingen

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581 ber. 2000 S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) hat der Gemeinderat der Stadt Horb a.N. am folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haugenstein“ in Horb a.N.-Bildechingen wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke oder Grundstücksteile der Gemarkung Bildechingen.: Flst.Nrn. 247/1, 247/2, 247/3, 247/4, 247/5, 1752, 1753, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761/1, 1761/2, 1762/1, 1762/2, 1762/3, 1763, 1764, 1765/1, 1765/2, 1766, 1767/2, 1767/4, 1795/1, 1942, 1945, 1952, 1953, 1954, 1955, 1959, 1960, 1962, 1963, 1965, 1966, 1967, 1979/1, 1983/1, 1985, 1986, 1987, 1992, 1995, 1996, 1998, 2000, 2047, 2050, 2050/2, 2050/8, 2050/9, 2050/10, 2050/11, 2050/12, 2050/13, 2050/14, 2050/15, 2050/16, 2050/17, 2050/18, 2050/19, 2050/20, 2050/21, 2050/22, 2050/23, 2050/24, 2050/25, 2050/26, 2050/27, 2050/28, 2050/29, 2050/30, 2050/31, 2050/32, 2050/33, 2050/34, 2050/35, 2050/36, 2050/37, 2050/38, 2050/39, 2050/40, 2050/41, 2050/42, 2050/43, 2050/44, 2050/45, 2050/46, 2050/47, 2050/48, 2050/49, 2050/50, 2050/51, 2050/52, 2050/53, 2050/54, 2050/55, 2050/56, 2050/57, 2050/58, 2050/59, 2050/60, 2050/61, 2050/62, 2050/63, 2050/64, 2050/65, 2050/66, 2050/67, 2050/68, 2050/69, 2050/70, 2050/71, 2050/72, 2050/73, 2051, 2056, 2058, 2059, 2060 und 2285.
- (2) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan zur Veränderungssperre des Fachbereichs Stadtentwicklung vom 08.03.2019 maßgebend.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen deren Veränderung nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigespflichtig ist nicht vorgenommen werden.

- (2) Vorhaben die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind Vorhaben von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 16 BauGB in Kraft.

§ 5

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Ausgefertigt
Horb am Neckar den

Peter Rosenberger
Oberbürgermeister